

Bestemmingsplan herbouw/restauratie De Keverberg te Kessel

DE RAAD VAN DE GEMEENTE PEEL EN MAAS

Gelet op het voorstel van de raad 2013-005.
Zaaknummer: 1894/2011/18637

Gelet op het bepaalde in 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Gehoord de beraadslagingen

BESLUIT

1. Vast te stellen om de herbouw van kasteel De Keverberg en het vestigen van diverse nieuwe functies erin planologisch te regelen;
2. Het bijgevoegde 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Herbouw kasteel De Keverberg' vast te stellen en naar aanleiding van de ingediende zienswijze het bestemmingsplan te wijzigen;
3. Vast te stellen dat het bestemmingsplan 'Herbouw kasteel De Keverberg' wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals weergegeven in het onder 2. genoemde verslag;
4. De analoge versie van het bestemmingsplan 'Herbouw kasteel De Keverberg', bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
5. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Herbouw kasteel De Keverberg' (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0052.VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0052.VG01.dxf;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van : 05-02-2013

De raad van de gemeente Peel en Maas,



de griffier,
drs. A.G. Joosten



de voorzitter,
W.J.G. Delissen van Tongerlo

Raadsvoorstel

Raadsvergadering : 05-02-2013

Voorstel : 20133-005

Agendapunt : <###>

Zaaknummer : 1894/2011/18637

Documentnummer : 1894/2012/129285

Datum : 18-12-2012

Onderwerp

Bestemmingsplan 'Herbouw kasteel De Keverberg'

Voorstel

1. Vast te stellen om de herbouw van kasteel De Keverberg en het vestigen van diverse nieuwe functies erin planologisch te regelen;
2. Het bijgevoegde 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Herbouw kasteel De Keverberg' vast te stellen en naar aanleiding van de ingediende zienswijze het bestemmingsplan te wijzigen;
3. Vast te stellen dat het bestemmingsplan 'Herbouw kasteel De Keverberg' wordt gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals weergegeven in het onder 2. genoemde verslag;
4. De analoge versie van het bestemmingsplan 'Herbouw kasteel De Keverberg', bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen;
5. De digitale versie van het bestemmingsplan 'Herbouw kasteel De Keverberg' (IMRO code: NL.IMRO.1894.BPL0052.VG01) gewijzigd vast te stellen waarbij gebruik is gemaakt van een kadastrale en GBKN ondergrond o_NL.IMRO.1894.BPL0052.VG01.dxf;
6. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro;

Inleiding

In de strategische visie van de voormalige gemeente Kessel zijn de plannen voor de herbouw van kasteel De Keverberg al vastgelegd. De wens is om het kasteel terug te geven aan de bevolking van Kessel. Na de fusie tot Peel en Maas zijn deze plannen overgenomen in het coalitieakkoord Verbinden en Versterken 2010-2014. Vervolgens heeft u op 18 oktober 2011 besloten de planopzet voor de herbouw van kasteel De Keverberg vast te stellen en daarvoor financiële middelen beschikbaar te stellen. De eigendom van het kasteel is op 29 augustus 2012 overgedragen aan de stichting Behoud Kasteel De Keverberg. Deze stichting is verantwoordelijk voor de daadwerkelijke herbouw en exploitatie van het kasteel.

Kasteel De Keverberg is op dit moment een ruïne. De herbouw van het kasteel en het vestigen van nieuwe functies past niet in het nu geldende bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Ter voorbereiding daarvan is op 9 oktober 2012 een ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 oktober jl. gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Daarvan heeft Rijkswaterstaat, directie Limburg gebruik gemaakt. De zienswijze is aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het nieuwe bestemmingplan voorziet in de mogelijkheid dat het kasteel wordt herbouwd en dat een aantal nieuwe voorziene functies hierin wordt gevestigd. Denk aan commerciële, recreatieve, maatschappelijke en culturele activiteiten. Deze activiteiten zijn nodig om het kasteel exploitabel te maken en de herbouw ervan te financieren.

Doelstelling

Een bestemmingsplan vaststellen dat de voorziene herbouw van het kasteel met de daarbij gedachte functies mogelijk maakt.

Relatie (programma)begroting

Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van de volgende doelstelling en uitvoeringsafspraken uit de (programma)begroting: Programma 1.1 Ruimtelijke Ontwikkeling

Doelstelling 1. Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de kernen.

Uitvoeringsafpraak 1.b. Actuele (digitale) bestemmingsplannen fungeren als toetsingskader voor vergunningaanvragen en vormen een stimuleringskader om te komen tot een verbetering van ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving.

Argumenten

1.1 *Een bestemmingsplan is nodig om de herbouw van het kasteel en het vestigen van nieuwe functies mogelijk te maken*

Ter plaatse gelden nu de bestemmingsplannen Kern Kessel uit 1997 en voor een klein deel Kern Kessel uit 1972. De herbouw van het kasteel en het vestigen van nieuwe functies zijn op grond van deze bestemmingsplannen niet mogelijk. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

1.2 *De nieuwe functies zijn onder meer nodig om het kasteel exploitabel te laten zijn*

Om het kasteel exploitabel te laten zijn en om het kasteel terug te geven aan de gemeenschap is het nodig dat hier diverse functies in komen. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het kasteel te gebruiken voor maatschappelijke activiteiten (bijvoorbeeld: huwelijksvoltrekkingen), kleinschalige horeca (geen restaurant), het houden van bijvoorbeeld bedrijfsfeesten of bruiloften, culturele activiteiten (denk bijvoorbeeld aan een museum, theater- en muziekvoorstellingen en evenementen), recreatieve activiteiten en de verhuur van zalen ten behoeve van congresvoorzieningen. Deze activiteiten worden geëxploiteerd door Stichting Behoud Kasteel De Keverberg. Het kasteel wordt daardoor exploitabel.

1.3 *In het bestemmingsplan is een evenementenregeling opgenomen*

Ten aanzien van evenementen worden evenementen die (naar verwachting) niet meer dan 500 bezoekers trekken rechtstreeks toegestaan. Voor grotere evenementen is een omgevingsvergunning vereist, waarbij onder meer het aantonen van voldoende parkeergelegenheid een vereiste is. Bij de regeling ten aanzien van evenementen is rekening gehouden met het evenementenbeleid en is zoveel als mogelijk en redelijk aangesloten bij de regeling voor andere locaties. Tevens is rekening gehouden met het feit dat evenementen inherent zijn aan het gebruik van het kasteel en de kasteeltuin en dat evenementen op die locatie tot op heden niet tot klachten hebben geleid.

1.4 *Ten aanzien van parkeren zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de eigenaar van camping Gravenhof*

Uit een berekening blijkt dat er voor het toekomstige gebruik van het kasteel een parkeerbehoefte van 56 parkeerplaatsen bestaat. In de kasteeltuin dan wel in het voorhof van het kasteel is ruimte voor maximaal 10 auto's. Voor het parkeren van de overige 46 auto's zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt met de eigenaar van camping Gravenhof (Ondersteweg in Kessel), in die zin dat bij die camping ruimte beschikbaar wordt gesteld voor bezoekers van kasteel De Keverberg. Dit terrein wordt ook als zodanig bestemd in bestemmingsplan Buitengebied.

- 1.5 *De regeling in het bestemmingsplan is afgestemd op het ontwerp van de architect*
Het ontwerp van de architect is bekend en op 10 september 2012 gecommuniceerd met het dorp Kessel. Ook is dit ontwerp aan uw raad gepresenteerd. De regeling in het bestemmingsplan is (logischerwijs) afgestemd op het ontwerp van de architect.
- 1.6 *De regeling voor de kasteeltuin is afgestemd op het ontwerp van de tuin en op gebruik van het kasteel*
De kasteeltuin krijgt een herinrichting die bij het te herbouwen kasteel en haar functies past. De regeling in het bestemmingsplan voor de kasteeltuin is afgestemd op het ontwerp voor de tuin. De tuin krijgt de bestemming 'groen' waar ook evenementen worden toegestaan.
- 2.1 *Er is een zienswijze ingediend die tot aanpassing van het bestemmingsplan leidt*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die termijn kon een ieder zienswijzen indienen. Daarvan is gebruik gemaakt door Rijkswaterstaat Limburg. Ondanks dat het vooroverleg is gevoerd, en dat in het ontwerpbestemmingsplan aan de vooroverlegreactie tegemoet is gekomen is een aantal onjuistheden in de regels voor de dubbelbestemming 'waterstaat – stroomvoerend', de begrenzing van het stroomvoerend regime en in de toelichting geconstateerd. Deze omissies worden hersteld bij de vaststelling. Een samenvatting en reactie op de zienswijze is opgenomen in het 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Herbouw kasteel De Keverberg' (**bijlage 1**).
- 3.1 *Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld*
Naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat Limburg (zie punt 2.1 hierboven) moet het bestemmingsplan op een aantal (ondergeschikte) punten worden aangepast. De punten waarop het bestemmingsplan wordt gewijzigd zijn weergegeven in het 'zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Herbouw kasteel De Keverberg', punt 3 a tot en met g.
- 4.1 *Het bestemmingsplan wordt analoog en gewijzigd vastgesteld*
Zoals hiervoor beschreven moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wet schrijft voor dat een bestemmingsplan onder meer analoog moet worden vastgesteld. Het vast te stellen bestemmingsplan bestaat uit het ontwerpbestemmingsplan (**bijlage 2**) met daaraan toegevoegd de wijzigingen, zoals eerder vermeld.
- 5.1 *Het bestemmingsplan moet ook digitaal worden vastgesteld*
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat een bestemmingsplan ook digitaal moet worden vastgesteld en aan welke eisen dat moet voldoen. Om die reden wordt u voorgesteld het bestemmingsplan ook digitaal vast te stellen
- 6.1 *Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*
In het bestemmingsplan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 Bro. Het project is derhalve exploitatieplanplichtig, tenzij aan het bepaalde in artikel 6.12, lid 2 Wro wordt voldaan. Onder meer kan van een exploitatieplan worden afgezien indien de kosten anderszins verzekerd zijn. Daarvan is hier sprake. Het kasteel is overgedragen aan de Stichting Behoud Kasteel De Keverberg en in de overeenkomst met deze stichting zijn bepalingen ten aanzien van onder meer het kostenverhaal opgenomen. Aan de eisen uit artikel 6.12, lid 2 Wro wordt voldaan. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien.

Kantttekeningen

-

Financiën

Op 18 oktober 2011 heeft u financiële middelen beschikbaar gesteld voor de herbouw en restauratie van kasteel De Keverberg en herinrichting van de kasteeltuin. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure vallen binnen deze middelen.

Communicatie

Het bouwkundig ontwerp van het te herbouwen kasteel is op 10 september jl. aan het dorp Kessel gepresenteerd. Ook is dit ontwerp aan uw raad toegelicht. Het ontwerp voor de herinrichting van de tuin is op 29 november jl. aan Kessel gepresenteerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Ook was het ontwerpbestemmingsplan gedurende die termijn digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de termijn van terinzagelegging is ook een informatiebijeenkomst gehouden waar belangstellenden meer informatie over het ontwerpbestemmingsplan hebben ontvangen. Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ontvangen. Deze heeft geleid tot aanpassing op een aantal (ondergeschikte) onderdelen van het bestemmingsplan.

Vervoltraject

Het door u vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens ook gedurende de beroepstermijn ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kunnen degenen die niet- verwijtbaar hebben nagelaten een zienswijze in te dienen, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
drs. H. Mensink

de burgemeester,
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder(s):

Bijlage(n): vast te stellen bestemmingsplan

Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan 'Herbouw kasteel De Keverberg'

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herbouw kasteel De Keverberg' heeft vanaf 25 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is gepubliceerd in het plaatselijke huis-aan-huis blad, het elektronisch gemeenteblad en in de Staatscourant. Tevens was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende de termijn van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website (www.peelenmaas.nl, met een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast is op 26 november 2012 een informatieavond over het ontwerpbestemmingsplan gehouden in Kesselhof te Kessel.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een ieder in de gelegenheid gesteld om mondelinge of schriftelijke zienswijzen in te dienen. Daarvan is tijdig gebruik gemaakt door:

- De minister van Infrastructuur en Milieu (Rijkswaterstaat Limburg), Postbus 25, 6200 MA in Maastricht. De schriftelijke zienswijze is gedateerd 27 november 2012 en ontvangen op 5 december 2012.

Mondelinge zienswijzen zijn niet ingediend.

Gedeputeerde Staten van Limburg hebben bij brief van 8 november 2012, ontvangen op 9 november 2012 (kenmerk: 2012/53812) aangegeven geen aanleiding te zien om een zienswijze in te dienen.

Hieronder volgt een inhoudelijke samenvatting van de zienswijze en de inhoudelijke reactie hierop.

2. Zienswijze

2.1 De minister van Infrastructuur en Milieu (Rijkswaterstaat Limburg), Postbus 25, 6200 MA in Maastricht (verder: RWS);

Samenvatting:

- a. de regels inzake het stroomvoerend regime zijn niet juist weergegeven. In artikel 7.3 wordt verwezen naar het waterbergend vermogen. Dat moet het stroomvoerend vermogen zijn;
- b. de activiteiten genoemd in artikel 7.3 b en c moeten worden samengevoegd;
- c. de zekering van financiering en tijdige realisatie zoals genoemd in artikel 7.3.c en 7.5.b, vierde punt is wel van toepassing voor niet-riviergebonden activiteiten.
- d. de begrenzing van het rivierbed van de Maas zijn correct opgenomen. Verzocht wordt om dit aan te passen aan de hand van vigerende kaarten die bij de Beleidsregels grote rivieren horen;
- e. Op pagina 15 van de toelichting wordt nog gesproken over de Nota Mobiliteit. Deze is echter vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte;
- f. Op pagina 17 van de toelichting wordt verwezen naar de dubbelbestemming 'waarde-stroomvoerend rivierbed'. Dat moet zijn de dubbelbestemming 'Waterstaat- stroomvoerend rivierbed';
- g. Op pagina 54 van de toelichting wordt aangegeven dat het plangebied buiten het stroomvoerend rivierbed is gesitueerd. Dat is niet juist, omdat het stroomvoerend rivierbed wel in het plangebied is opgenomen.

3. Inhoudelijke reactie op de zienswijze

Met RWS is vooroverleg gevoerd, zoals voorgeschreven in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Opvallend is dan ook dat (een deel van) de opmerkingen uit de zienswijze niet zijn gemaakt in het vooroverleg. Dan een inhoudelijke reactie:

ad a. Aan deze reactie wordt tegemoetgekomen. In de aanhef van artikel 7.3 en 7.5 wordt het woord 'waterbergend' vervangen door 'stroomvoerend'.

ad b. Dit betreft een verschrijving. Aan deze reactie wordt tegemoetgekomen. In artikel 7.3 wordt sub c vervangen door 3. Daardoor maakt deze passage deel uit van artikel 7.3 sub b, welke over de aanvaardbaarheid van niet- riviergebonden bouwwerken gaat.

ad c. Aan deze reactie wordt tegemoetgekomen. De zin *'De zekering van financiering en tijdige realisering is niet van toepassing voor niet- riviergebonden activiteiten die per saldo meer ruimte voor de rivier oplevert op een rivierkundig gezien aanvaardbare locatie'* uit artikel 7.3 en 7.5, laatste opsommingsteken wordt verwijderd.

ad d. Aan deze reactie wordt tegemoetgekomen. In de verbeelding wordt de juiste begrenzing opgenomen.

ad e. Aan deze reactie wordt tegemoetgekomen. Op pagina 15 van de toelichting wordt de 'Nota Mobiliteit' vervangen door 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte';

ad f. Aan deze reactie wordt tegemoetgekomen. Het woord 'waarde- stroomvoerend rivierbed' wordt vervangen door 'waterstaat- stroomvoerend rivierbed'.

ad g. Aan deze reactie wordt tegemoetgekomen. Inderdaad is een klein deel van het plangebied aangemerkt als stroomvoerend regime. De werkzaamheden ten aanzien van de herbouw van het kasteel vallen daar echter niet in. De desbetreffende passage op pagina 54 van de toelichting wordt daarop aangepast.

4. Conclusie

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de ingediende zienswijze aanleiding geeft om het ontwerpbestemmingsplan bij de vaststelling op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aan te passen. De aanpassingen zijn genoemd in punt 3, a tot en met g hierboven.

Panningen, februari 2013

Vastgesteld door de Raad van de
gemeente Peel en Maas bij besluit
van 5 februari 2013

Raadsvoorstel nr.: 2013-005

De raadsgriffier.